

RAADSVORSTEL



MeerJarenPerspectief (MJP) 2014 grondbedrijf Uden

2014/10255	<input type="checkbox"/> Raadscommissie AZ
Auteur: L. Somers	<input type="checkbox"/> Raadscommissie PZ
E-mail: Leo.Somers@uden.nl	<input checked="" type="checkbox"/> Raadscommissie REO
Afdeling: Stedelijke Ontwikkeling	
Afd.hoofd: T. Kemperman	Effect op begroting <input checked="" type="checkbox"/> ja
Port: R. Peerenboom	<input type="checkbox"/> nee

Onderwerp

MeerJarenPerspectief (MJP) 2014 grondbedrijf Uden

Te besluiten om

1. de gehanteerde uitgangspunten bij het opstellen van het MeerJarenPerspectief (MJP) 2014 van het grondbedrijf vast te stellen;
2. ten behoeve van een geactualiseerd MJP 2014 onderstaande geactualiseerde grondexploitaties 2014 vast te stellen:
 - Hoogveld
 - Goorkens
 - Hoogveld-Zuid-Noord
 - Herstructurering Loopkant-Liessent
 - Hoenderbos / Velmolen
 - Nieuw Hoenderbos
 - Eikenheuvel
 - Volkel-West II
 - Velmolen-Oost
 - Spechtenlaan fase 2
 - Locatie Maatsestraat
 - Locatie Schepersweg
 - Locatie Ontmoetingsplein (OP) Bitswijk
 - Locatie Runmolen
 - Uden-Noord I
 - Uden-Noord II
 - Centrumplan Hoek Promenade
3. In te stemmen met de actualisatie van de geplande bestedingen ten laste van de bestemmingsreserves
4. de ontwikkeling van de Algemene Bedrijfsreserve van het grondbedrijf (ABR) volgens het MJP 2014 vast te stellen
5. Actualisering MeerJarenPerspectief (MJP) 2014 verwerken middels een begrotingswijziging.

Inleiding

Jaarlijks wordt het Meer Jaren Perspectief (MJP) voor het grondbedrijf geactualiseerd. Het MJP geeft de financiële verwachting van het grondbedrijf op de langere termijn weer. Die verwachting is gebaseerd op de onderliggende grondexploitaties. Voor die grondexploitaties wordt doorgerekend in welk tempo gronden ontwikkeld worden, tegen welke prijzen ze verkocht worden en welke kosten daarvoor gemaakt moeten worden. Jaarlijks worden de uitgangspunten voor de berekeningen bijgesteld en besproken met de raad. Dat is op 30 januari 2014 in een raadsbijeenkomst gebeurd. Ook is toen een eerste inzicht gegeven van de resultaten. Inmiddels zijn alle inkomsten en uitgaven van 2013 definitief

verwerkt en zijn alle onderliggende grondexploitaties definitief geactualiseerd. Deze exploitaties worden nu ter vaststelling aan u voorgelegd. Dat geldt ook voor de gebruikte uitgangspunten. Tevens wordt de actualisatie van de reserves binnen het grondbedrijf ter vaststelling aan u voorgelegd.

Beoogd effect

Behoud van een goed inzicht in de financiële positie van het grondbedrijf ten behoeve van de meerjarenbegroting van de gemeente, het beheersen van de risico's en om tijdig met maatregelen te kunnen bijsturen.

Argumenten

1.1 *Jaarlijks worden de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties op basis van de huidige marktsituatie opnieuw afgewogen.*

De uitgangspunten zijn mede bepalend voor de uitkomsten van het MJP. Naast financieeltechnische zaken als het rentepercentage dat gehanteerd wordt (nu 4% , was 4,5%), een kostenstijging van 1,5% per jaar en een opbrengststijging van 0,5% per jaar, zijn er meer inhoudelijke uitgangspunten. Zo is in samenspraak met de raad het tempo bepaald waarin gronden worden uitgegeven. Dat tempo is voor woningbouw voor de komende jaren naar beneden bijgesteld (ten opzichte van 2013). Voor bedrijventerreinen is het uitgiftetempo gelijk gebleven met de uitgangspunten in 2013. Verder is de grondprijs aangepast; de prijzen zijn gedifferentieerd naar locatie, kavelgrootte en kavelvorm en woningtype. In 2013 was de raad al gestart met grondprijisdifferentiatie, nu is die differentiatie nog verder doorgezet. Alle uitgangspunten zijn in bijlage 1 opgenomen.

2.1 *Jaarlijks worden alle grondexploitaties herzien.*

Een grondexploitatie geeft een raming van te verwachten kosten en opbrengsten van een stuk grond. Jaarlijks worden de werkelijke kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar verwerkt in de ramingen. Ook de bijgestelde uitgangspunten worden doorgerekend. Daarmee ontstaat per grondexploitatie een geactualiseerde raming van het te verwachten exploitatiesaldo.

2.2 *Jaarlijks worden de risico's van de grondexploitaties opnieuw beoordeeld.*

Naast het actualiseren van de grondexploitaties wordt opnieuw een inschatting gemaakt van de risico's die de grondexploitatie met zich meebrengt. Deels worden risico's ondervangen door met de uitgangspunten aan te sluiten bij de verwachtingen van de markt. Daarom is bijvoorbeeld het uitgiftetempo (verkoop van bouwgrond) voor woningbouw naar beneden bijgesteld. Waar nodig worden (aanvullende) maatregelen getroffen. Bij de risico-inventarisatie is bv rekening gehouden met mogelijke verdere grondprijzdalingen en verdere vertragingen.

3.1 *De bestemmingsreserves maken deel uit van het MJP.*

Voor iedere vierkante meter verkochte en nog te verkopen bouwterrein wordt een deel afgedragen aan zogenaamde bestemmingsreserves. Het gaat dan om € 15 per m² in Reserve Bovenwijkse Infrastructuur, € 5 per m² in Reserve Groenstructuur en Buitengebied, € 5 per m² bedrijfsterrein in reserve Revitalisering bedrijfsterreinen en € 5 per m² woningbouwterrein in de Reserve Leefbaarheid / Sociale Woningbouw. Mocht een grondexploitatie verlies lijden, dan vervallen deze afdrachten of stortingen geheel of gedeeltelijk. Via de bestemmingsreserves wordt budget gereserveerd om projectoverstijgende kosten te kunnen dekken. Voor bovenwijkse infrastructuur gaat het om infrastructuurvoorzieningen die niet direct aan een woning of bedrijfspand toe te rekenen zijn, maar wel vanwege de bouw van nieuwe woonwijken of bedrijventerreinen nodig zijn. Bijvoorbeeld de aanleg van een rotonde om een gehele wijk te ontsluiten. De reserve Groenstructuur en Buitengebied is er om nieuwe groengebieden aan te kunnen leggen zodat een toename van woningen ook gevolgd wordt door een toename van groen. Met de reserve Revitalisering Bedrijventerreinen wordt de revitalisatie van Loopkant-Liessent (af)betaald. De reserve Leefbaarheid/sociale woningbouw voorziet vooral in de financiering van samenwerkingsafspraken tussen gemeente en Area. De raad heeft budgetrecht over de besteding van de gelden in de bestemmingsreserves. Eventuele nieuwe projecten die bij voldoende middelen kunnen worden toegevoegd aan de lijst, worden via de offertes voor de begroting 2015 aan de raad voorgelegd.

4.1 De ABR is leidend voor de (on)mogelijkheden tot winstafroaming voor de Algemene Dienst dan wel voor bijdragen vanuit de Algemene Dienst.

Voor- en nadelen van de afzonderlijke grondexploitaties worden verrekend in de Algemene BedrijfsReserve (ABR) van het grondbedrijf. De ABR is de financiële buffer van het grondbedrijf waarmee risico's opgevangen kunnen worden. Als het meerjarig positief saldo hoger is dan de vereiste risicobuffer kan afdracht aan de Algemene Dienst (AD) plaatsvinden. Bij een negatief saldo moet er direct aanvulling vanuit de AD plaats vinden. Het saldo van de ABR is per 1-1-2014 ca. € 2,3 mln, dat is nog niet zo hoog dat er een afdracht aan de AD kan plaats vinden. Daar waar verliezen in exploitaties worden verwacht, moet direct een voorziening worden getroffen. Door aanpassingen in grondprijzen en uitgiftetempo neemt in enkele exploitaties (waaronder Uden Noord) het te verwachten verlies in zijn totaliteit toe met ca € 47.000. Dat betekent dat de Voorziening Exploitatienadelen (VEN) met datzelfde bedrag verhoogd is.

5 Hierdoor kan de meerjarenbegroting worden gebaseerd op actuele cijfers.

Op basis van de cijfers die voortvloeien uit de geactualiseerde exploitaties kan bij het opmaken van de meerjarenbegroting rekening worden gehouden met de financiële consequenties. De cijfers van deze actualisatie zijn ook betrokken bij de opstelling van de begrotingsnotitie 2015.

Kanttekeningen

1.1 De marktsituatie kan ons dwingen de gekozen uitgangspunten weer te herzien.

Jaarlijks wordt (in samenspraak met de raad) beoordeeld of de eerder gekozen uitgangspunten nog valide zijn. Vanwege de huidige marktsituatie wordt halverwege het jaar ook een bijstelling van het MJP berekend. Deze bijstelling wordt ook aan de raad voorgelegd, maar is minder omvangrijk dan deze jaarlijkse actualisatieslag.

2.1 De herziene grondexploitatie blijft een bijgestelde raming en inschatting.

Na de herziening blijft sprake van een gecalculeerd exploitatiesaldo. Er is gerekend met prognoses en verwachtingen. Of die ook daadwerkelijk gerealiseerd worden, moet blijken in de praktijk. Daarnaast hebben enkele exploitaties een lange looptijd (tot 2035), een inschatting van vandaag kan over ruim 10 jaar anders uitpakken. Ook geeft de huidige marktsituatie nog steeds de nodige risico's en vooral de grondexploitatie Uden-Noord is daarbij risicovol gelet op de al gedane investeringen. Het spreekt voor zich dat de ramingen in de afzonderlijke grondexploitaties doorwerken in de ramingen van de bestemmingsreserves en de ABR. Dat maakt een jaarlijkse algehele herziening noodzakelijk en zelfs een halfjaarlijkse herziening op hoofdlijnen.

Financiën

Herziening grondexploitaties

Er zijn eind 2013 geen complexen (grondexploitaties) afgesloten en bij geen enkel complex heeft echte tussentijdse winstneming plaatsgevonden. Wel zijn de gebruikelijke stortingen in de bestemmingsreserves gedaan. Deze worden volgens de laatste voorschriften ook als een tussentijdse winstneming gezien. Er is wel een nieuw complex Volkel-West II ontstaan waarvoor nu ook een grondexploitatie ter vaststelling wordt aangeboden. Deze grondexploitatie maakt de ontwikkeling en uitgifte van het gebied Volkel west II mogelijk.

Voor 6 exploitaties met een berekend nadeel (verlies) zijn in de jaarrekening 2013 (aanvullende) voorziening opgenomen die totaal ca. € 22,4 mln. bedragen. Dit betreft:

- Herstructurering Loopkant-Liessent (nadeel ca. 3 mln.),
- Hoogveld-Zuid-Noord (nadeel ca. € 2,2 mln.),
- Centrumplan Promenade (nadeel ca. 7,3 mln.),
- locatie Maatsestraat (nadeel ca. 1,6 mln.),
- Uden-Noord I (nadeel ca. 7,8 mln.)
- Nieuw Hoenderbos (nadeel ca € 0,6 mln)

Per saldo een toename van ca € 47.000. De toenames zitten in de complexen Herstructurering Loopkant-Liessent, Nieuw Hoenderbos, Maatsestraat en Uden-Noord. De verlagingen zitten in de complexen Hoogveld-Zuid-Noord en Centrumplan Promenade. Zie verder de bijlagen 2 en 3.

Het nadeel van ca. € 3 mln. op het complex Loopkant-Liessent kan gefaseerd weer terugvloeien in de ABR vanuit de bestemmingsreserve Revitalisering bedrijfsterreinen die gevoed wordt met een bedrag van € 5 per m2 verkocht bedrijfsterrein. Het uitgiftetempo voor bedrijfsterreinen is daarbij uiteraard bepalend. Een en ander is zo verwerkt in het geactualiseerde meerjarenperspectief.

De einddatum van de nu langst lopende exploitatie (Hoogveld-Zuid-Noord) is eind 2035. De laatste einddatum was bij de grondexploitaties van 2013 nog eind 2037. De verkorting is ontstaan door een paar grotere verkopen van bedrijfsterreinen.

De contante waarde van alle exploitaties in 2013 bedroeg ca. € 2,1 mln. positief per 1-1-2013.

De contante waarde van alle huidige exploitaties 2014 bedraagt ca. € 1,9 mln. positief per 1-1-2014.

De verlaging van het positieve saldo met ca. € 0,2 mln komt door:

- verdere vertragingen in de gronduitgifte,
 - naar beneden bijgestelde grondprijzen,
 - op onderdelen aanpassingen in het programma vanwege de gewijzigde afzetmogelijkheden in de markt en hogere plankosten door herontwikkelingen,
 - maatwerk en extra inzet om in de moeilijke markt afzet te bewerkstelligen.
- + anderzijds is er de meevaller vanwege de renteverlaging van 4,5 % naar 4 %.

In onze tussentijdse rapportage van september 2013 hebben wij al aangegeven dat het MJP- saldo verder naar beneden zou gaan. De uiteindelijke daling is beperkt gebleven door de renteverlaging. Voor een specificatie van de contante waarden per exploitatie verwijzen wij naar de bijgevoegde 'Overzichten eigen grondexploitaties' van 2013 en 2014.

Verder verwijzen wij u naar de afzonderlijke herziene exploitaties 2014 alsmede de gecombineerde totaalexploratie 2014. Tevens verwijzen wij u naar een opgestelde analyse in hoofdlijnen van de verschillen per exploitatie tussen 2013 en 2014 die als bijlage 5 is toegevoegd.

Herijking cashflow bestemmingsreserves

Door de vertraagde uitgifte van bouwterreinen worden de bestemmingsreserves vertraagd gevoed. Dit geldt ook voor de voeding vanuit particuliere initiatieven. Om deze reden gaan we jaarlijks na in hoe verre geplande investeringen uit deze bestemmingsreserves aangepast of uitgesteld kunnen worden tot het moment dat de reserve voldoende of meer gevoed is. Feitelijk dus de "tering naar de nering zetten" en alleen gelden in de bestemmingsreserves vrijgeven voor projecten die feitelijk niet uitstelbaar zijn dan wel incidenteel een subsidierelatie hebben. De overige projecten (onderdelen) zijn voornamelijk als PM opgenomen. Zie verder voornamelijk de bijlagen 'Overzicht reserve Bovenwijkse Infrastructuur' en 'Overzicht reserve Groenstructuur en Buitengebied'. Op het tabblad 'Cashflow' is te zien welke toekomstige investeringsruimte er ontstaat. Jaarlijks zal bij de opstelling van het nieuwe 'Bestedings- en dekkingsplan' voor de programmabegroting aan de raad worden voorgelegd voor welke projecten de beschikbare investeringsruimte uit deze bestemmingsreserves wordt ingezet. Dit zal mede beoordeeld worden in het kader van de totale financiële positie van het grondbedrijf.

Herijking cashflow ABR-grondbedrijf met effecten naar de Algemene Dienst (AD)

Het saldo van de ABR per 1-1-2014 ad ca. € 2,3 mln. is ca € 0,6 mln positiever dan in het MJP 2013 werd voorzien.

De noodzakelijke verhoging van de Voorziening exploitatienadelen (VEN) in de jaarrekening 2013 met ca € 47.000 is gedaan ten laste van de exploitatie op functie 830 (grondexploitatie) en is hierdoor onderdeel van het rekeningresultaat 2013.

Overall leidt dit tot een prognose van het jaarlijks saldo van de ABR voor de periode 2014 tot en met 2022. Hieruit blijkt dat het saldo positief blijft.

Rentetoerekening en voorzieningen

Bij de financiële positie van het grondbedrijf speelt de rentetoerekening een belangrijke rol. Voor de exploitaties met een gecalculeerd nadelig saldo en een aantal verspreid liggende gronden met een hogere boekwaarde dan de marktwaarde zijn in totaal vanaf 1-1-2014 tot een bedrag van ca. € 29,5 mln. aan voorzieningen getroffen. Zie bijlage 28 'Overzicht getroffen Voorzieningen' In 2011 is besloten om aan het grondbedrijf alleen nog rente te berekenen over de boekwaarde na aftrek van de bijbehorende voorziening. Aangezien de voorzieningen zijn getroffen op basis van de netto contante waarde is een rentetoerekening over de netto-boekwaarde (na aftrek van de voorzieningen) logisch. Bij een directe verlaging van de boekwaarde met de getroffen voorziening zou hierover ook geen rentetoerekening plaatsvinden.

Voor een volledig inzicht van de cashflowprognose in de ABR verwijzen wij naar het "Overzicht kasstroom Algemene Bedrijfsreserve MJP 2014 " Zie hiervoor o.a. de laatste regel "TOTAAL" in het overzicht.

Deze uitkomsten zijn betrokken bij de opstelling van de begrotingsnotie 2015.

Risico's / beheersmaatregelen

Gelet op de huidige marktsituatie voor woningbouw en bedrijfsterreinen zijn er aanzienlijke risico's binnen de grondexploitatie. Diverse gemeenten hebben daar last van. Om deze reden is door de raad op 29 september 2011 dan ook het Actieplan Gebiedsontwikkeling vastgesteld.

Daarnaast is ten behoeve van de jaarrekening 2013 weer een geactualiseerde risico-inventarisatie uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de al getroffen voorzieningen. Deze recente risico-inventarisatie conform de eerder vastgestelde 'Nota risicomangement en weerstandsvermogen gemeente Uden' komt uit op een gewenst weerstandsvermogen voor de grondbedrijfrisico's van ca. € 6,9 mln. Deze risico's zijn opgenomen in de risicoparagraaf van de jaarrekening 2013 en worden opgevangen binnen de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

Communicatie

Niet van toepassing.

Vervolg

Constante monitoring van de ontwikkelingen op de afzetmarkt en het zo nodig treffen van aanvullende maatregelen. De raad zal hierover in het najaar nader tussentijds worden geïnformeerd.

Bijlagen

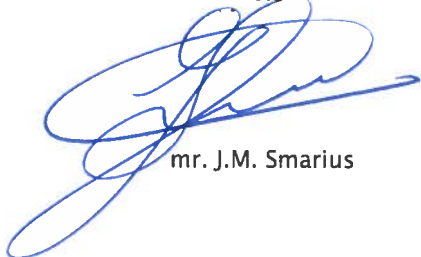
1. Gehanteerde uitgangspunten bij actualisatie grondexploitatie 2014 (en 2013 ernaast)
2. Overzicht grondexploitaties 2013
3. Overzicht grondexploitaties 2014
4. Combinatie grondexploitaties 2014
5. Analyse in hoofdlijnen van de verschillen tussen de exploitaties 2013 en 2014
6. Grondexploitatie Hoogveld 2014
7. Grondexploitatie Goorkens 2014
8. Grondexploitatie Hoogveld-Zuid-Noord 2014
9. Grondexploitatie Herstructurering Loopkant-Liessent 2014
10. Grondexploitatie Hoenderbos / Velmolen 2014
11. Grondexploitatie Nieuw Hoenderbos 2014
12. Grondexploitatie Eikenheuvel 2014
13. Grondexploitatie Volkel-West II 2014
14. Grondexploitatie Velmolen-Oost 2014
15. Grondexploitatie Spechtenlaan fase II 2014
16. Grondexploitatie Locatie Maatsestraat 2014
17. Grondexploitatie Locatie Schepersweg 2014
18. Grondexploitatie Locatie Ontmoetingsplein (OP) Bitswijk 2014
19. Grondexploitatie Locatie Runmolen 2014
20. Grondexploitatie Uden-Noord I 2014
21. Grondexploitatie Uden-Noord II 2014
22. Grondexploitatie Centrumplan Hoek Promenade 2014
23. Overzicht kasstroom Algemene Bedrijfsreserve (ABR)
24. Overzicht Reserve Bovenwijkse Infrastructuur
25. Overzicht Reserve Groenstructuur en Buitengebied
26. Overzicht Reserve Sociale Woningbouw
27. Overzicht Reserve Revitalisering Bedrijventerreinen
28. Overzicht getroffen Voorzieningen in het grondbedrijf per 31 december 2013.

Uden, 20 mei 2014

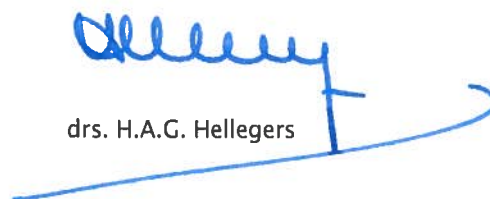
Burgemeester en wethouders van Uden

De secretaris

de burgemeester



mr. J.M. Smarius



drs. H.A.G. Hellegers

BESLUIT

De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 20 mei 2014;

b e s l u i t

- 1 de gehanteerde uitgangspunten bij het opstellen van het MeerJarenPerspectief (MJP) 2014 van het grondbedrijf vast te stellen;
- 2 ten behoeve van een geactualiseerd MJP 2014 onderstaande geactualiseerde grondexploitaties 2014 vast te stellen:
 - Hoogveld
 - Goorkens
 - Hoogveld-Zuid-Noord
 - Herstructurering Loopkant-Liessent
 - Hoenderbos / Velmolen
 - Hoenderbos IV
 - Eikenheuvel
 - Volkel-West II
 - Velmolen-Oost
 - Spechtenlaan fase 2
 - Locatie Maatsestraat
 - Locatie Schepersweg
 - Locatie Ontmoetingsplein (OP) Bitswijk
 - Locatie Runmolen
 - Uden-Noord I
 - Uden-Noord II
 - Centrumplan Hoek Promenade
- 3 In te stemmen met de actualisatie van de geplande bestedingen ten laste van de bestemmingsreserves
- 4 de ontwikkeling van de Algemene Bedrijfsreserve van het grondbedrijf (ABR) volgens het MJP 2014 vast te stellen
- 5 Actualisering MeerJarenPerspectief (MJP) 2014 verwerken middels een begrotingswijziging.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juli 2014.

De Raad voornoemd
de griffier



Drs. M.A.H. Heffels

de burgemeester



drs. H.A.G. Hellegers